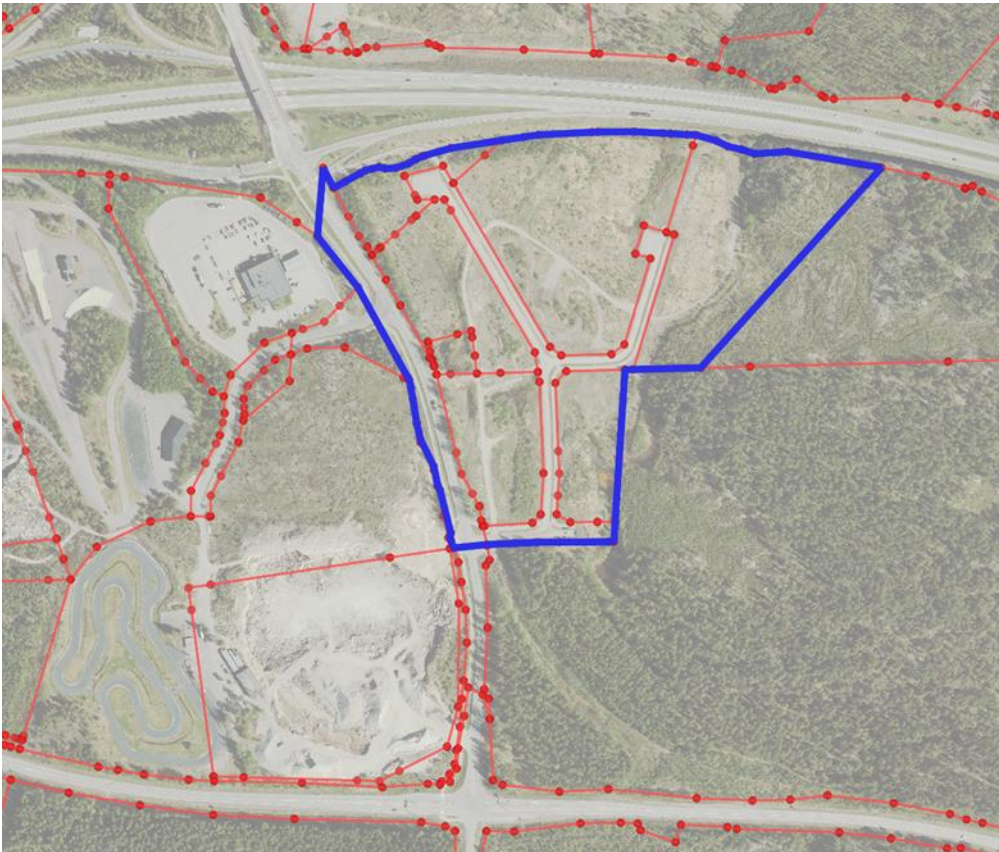


# ISO-IIVARINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## VALMISTELUVAIHEEN KAAVASELOSTUS

31.3.2025



Paimion kaupunki  
Tekniset ja ympäristöpalvelut  
Kaavoitus

asianumero: 300/10.01.03/2

|       |                                                                                                |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                                                 | 4  |
| 1.1   | Tunnistetiedot .....                                                                           | 4  |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti ja koko .....                                                            | 4  |
| 1.3   | Asemakaavan nimi ja tarkoitus .....                                                            | 6  |
| 1.4   | Asemakaavan liiteasiakirjat .....                                                              | 6  |
| 1.5   | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista... | 6  |
| 2     | TIIVISTELMÄ .....                                                                              | 6  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet .....                                                                   | 6  |
| 2.2   | Asemakaavan muutos .....                                                                       | 6  |
| 2.3   | Asemakaavan muutoksen toteuttaminen .....                                                      | 7  |
| 3     | LÄHTÖKOHDAT .....                                                                              | 7  |
| 3.1   | Selvitys suunnittelualan oloista .....                                                         | 7  |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus .....                                                                       | 7  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö .....                                                                         | 7  |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö .....                                                                     | 7  |
| 3.1.4 | Maanomistus .....                                                                              | 8  |
| 3.2   | Suunnittelutilanne .....                                                                       | 8  |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....                                         | 8  |
| 3.2.2 | Kaava-aluetta koskevat selvitykset .....                                                       | 15 |
| 4     | ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                 | 16 |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..      | 16 |
| 4.2   | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                              | 16 |
| 4.2.1 | Osalliset .....                                                                                | 16 |
| 4.2.2 | Vireille tulo .....                                                                            | 16 |
| 4.2.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                                | 16 |
| 4.2.4 | Viranomaisyhteistyö .....                                                                      | 17 |
| 4.3   | Asemakaavan muutoksen tavoitteet .....                                                         | 17 |
| 4.4   | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....                                                 | 17 |
| 4.4.2 | Esitetyt mielipiteet ja vastineet .....                                                        | 18 |
| 4.4.3 | Esitetyt muistutukset ja vastineet .....                                                       | 18 |
| 4.4.4 | Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset .....                                                 | 18 |
| 5     | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                                       | 18 |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....                                                                           | 18 |

|       |                                                                                             |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1.1 | Mitoitus .....                                                                              | 18 |
| 5.1.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                 | 18 |
| 5.1.3 | Aluevaraukset .....                                                                         | 19 |
| 5.2   | Kaavan vaikutukset .....                                                                    | 19 |
| 5.2.1 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                                   | 19 |
| 5.2.2 | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....                         | 20 |
| 5.2.3 | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....     | 20 |
| 5.2.4 | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen .....  | 20 |
| 5.2.5 | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ..... | 21 |
| 5.2.6 | Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....                          | 21 |
| 5.3   | Ympäristön häiriötekijät .....                                                              | 22 |
| 5.4   | Kaavamerkinnot ja määräykset .....                                                          | 22 |
| 5.5   | Nimistö .....                                                                               | 22 |
| 6     | ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....                                                             | 22 |
| 6.1   | Toteuttamisen ajoitus .....                                                                 | 22 |
| 6.2   | Toteutuksen seuranta .....                                                                  | 23 |

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

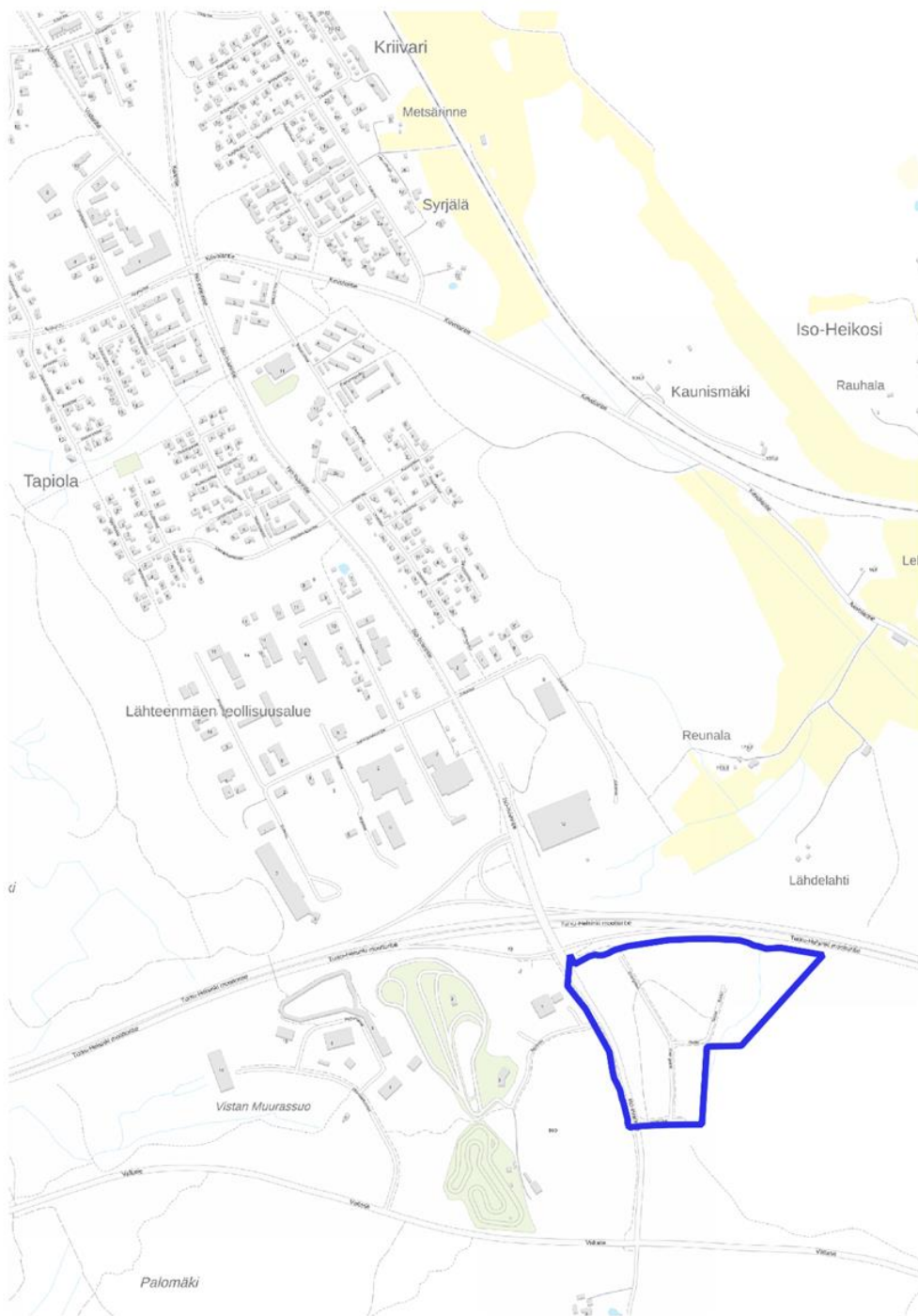
Selostus koskee 31.3.2025 päivättyä asemakaavan muutoksen luonnosta.

### 1.1 Tunnistetiedot

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Kaavan nimi                           | Iso-livarintien asemakaavan muutos                                                                                                                                                                                                                  |               |
| Kaava-alueen määrittely               | <b>Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1010-1012, katu- ja liikennealuetta, sekä maa- ja metsätalousaluetta.</b><br><br><b>Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 1010 - 1012, katu- ja liikennealuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.</b> |               |
| Kaavan laatija                        | Paimion kaupunki<br>Tekninen ja ympäristöpalvelut / Kaavoitus<br>Iiris Koivula, kaavoituspäällikkö (YKS 467)<br>Asianumero 300/10.01.03/2025                                                                                                        |               |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |                                                                                                                                                                                                                                                     | 31.3.2025     |
| Vireille tulo                         | Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla                                                                                                                                                                      | XX.XX.2025    |
| Kaavan käsittely                      | Ympäristölautakunta                                                                                                                                                                                                                                 | 8.4.2025      |
|                                       | Kaupunginhallitus                                                                                                                                                                                                                                   | XX.XX.2025    |
|                                       | Ympäristölautakunta                                                                                                                                                                                                                                 | XX.XX.2025    |
|                                       | Kaupunginhallitus                                                                                                                                                                                                                                   | XX.XX.2025    |
| Hyväksyminen                          | Ympäristölautakunta                                                                                                                                                                                                                                 | XX.XX.2026    |
|                                       | Kaupunginhallitus                                                                                                                                                                                                                                   | XX.XX.2026    |
|                                       | Kaupunginvaltuusto                                                                                                                                                                                                                                  | XX.XX.2026    |
|                                       | Asemakaava on tullut voimaan                                                                                                                                                                                                                        | ___. ___.20__ |

### 1.2 Kaava-alueen sijainti ja koko

Suunnittelualue sijaitsee Paimion keskustasta neljä kilometriä etelään Turku – Helsinki moottoritien liittymän 11 kaakkoispuolella. Alue rajoittuu pohjoisessa moottoritiehen, lännessä Iso-livarintiehen, etelässä ja idässä metsäalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 13,5 ha.



Kuva . Suunnittelualueen sijainti

### 1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavasta käytetään nimeä Iso-livarintien asemakaavan muutos. Tämä kaavaraportti on tehty Iso-livarintien asemakaavanmuutoksen valmisteluvaihetta varten. Kaavan laatimisen tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa energiahuollon alueeksi osoitetun alueen käyttötarkoitus toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Tavoitteena on myös muuttaa asemakaavassa osoitettua tonttijakoa kortteleissa 1010, 1011 ja 1012 siten, että kortteleihin osoitetaan useampia tontteja, pinta-alaltaan noin 4500- 6300 m<sup>2</sup>.

### 1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Ei ollut muita asiakirjoja, taustaselvityksiä eikä lähdemateriaaleja.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutoksen laatiminen YksYkkösen yritysalueen EN-alueelle on sisältynyt mm. ympäristölautakunnan hyväksyntään kaavoituskatsaukseen 2024 ja kaavoituskatsaukseen 2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hankkeesta on laadittu 31.3..2025.

Ympäristölautakunta esitti XX.XX.2025 kokouksessaan että kaupunginhallitus laittaisi vireille asemakaavan muutoksen laatimisen. Kaupunginhallitus päätti XX.XX.2025 (§ X) asemakaavan muutoksen aloittamisesta ja kuuluttaa vireille tulon. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on ilmoitettu Kunnallislehdessä XX.XX.2025.

Asemakaavaluonnos on ollut AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä XX.XX. - XX.XX.2025 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin XX lausuntoa. Lausunnot ja vastineet on käsitelty kappaleessa 4.2.4 Viranomaisyhteistyö.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä XX.XX. – XX.XX.2025 välisen ajan (AKL 65 § ja MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta saatiin XX lausuntoa. Lausunnot ja vastineet on käsitelty kappaleessa 4.2.4 Viranomaisyhteistyö.

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan muutoksen XX.XX.2026.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen XX.XX.2026.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen XX.XX.2026.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan \_\_.\_\_.20\_\_.

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevassa asemakaavassa energiahuollon alueeksi (EN) osoitetun korttelin osan käyttötarkoitus toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Lisäksi

muutetaan asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttijakoa kortteleissa 1010, 1011 ja 1012 siten, että kortteleihin osoitetaan useampia tontteja, pinta-alaltaan noin 4500 -6300 m<sup>2</sup>. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa on kuusi tonttia, Iso-livarintien asemakaavan muutoksella vastaavalle alueelle osoitetaan 16 tonttia. Voimassa olevan asemakaavan katuverkosto ja korttelialueiden ulkorajat pääpiirteissään säilyvät ennallaan.

Asemakaavan muutos on Vistan osayleiskaavassa osoitetun maankäytön mukainen.

### **2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta vastaavat Paimion kaupunki, Paimion Vesihuolto Oy ja yksityiset tahot. Alueelle on rakennettu vuonna 2018 voimaan tulleen Iso-livarintien asemakaavan mukainen katuverkosto sorapintaisena sekä vesihuoltoverkosto. Iso-livarintien asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen toteutuessa alueelle tarvitaan nykyistä useampia vesihuollon tonttiliittymiä sekä sähköliittymiä ja teleoperaattorin liittymiä. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Kaavamuuotosalue sijaitsee Turku – Helsinki moottoritien liittymän 11 kaakkoispuolella.

Alueen läpi on kulkenut tieyhteys moottoritietä maantielle 110 ennen moottoritieyhteyden Paimio – Muurla avaamista liikenteelle. Tieyhteyden poistumisen jälkeen alueelle on istutettu puustoa.

7

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Suunnittelualue on pääosin ihmisen uudelleen muokkaamaa. Geologisen tutkimuskeskuksen tietojen perusteella maaperä on hiekkaa, hiekkamoreenia, savea, täytemaata ja kalliota.

Alueella on aiemmin sijainnut kaupungin kaatopaikka ja myöhemmin maankaatopaikka sekä toiminut moottoritiehankkeen läjitysalueena, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Vistan osayleiskaavassa alueella on mahdollisesti pilaantuneen maa-alueen kohdemerkintä. Kaavassa on määräyksiä kohteen tutkimisen ja pilaantuneen maa-aineksen poistamisen osalta ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Suunnittelualue osittain sijoittuu Vistan osayleiskaavassa merkitylle suojelualueeksi tarkoitetulle alueelle (S-1).

Alueella ei ole tiedossa olevia luontokohteita tai uhanalaisten kasvi- ja eliölajien esiintymisympäristöjä.

#### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueen länsipuolella on liikenneasema palveluineen, muuten Paimion keskustan monipuoliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa.



Alueen ympäristöhäiriöitä pääsääntöisesti aiheuttavat liikennemelut.

#### **3.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Paimion kaupungilla on maanomistusta suunnittelualueen eteläosassa.

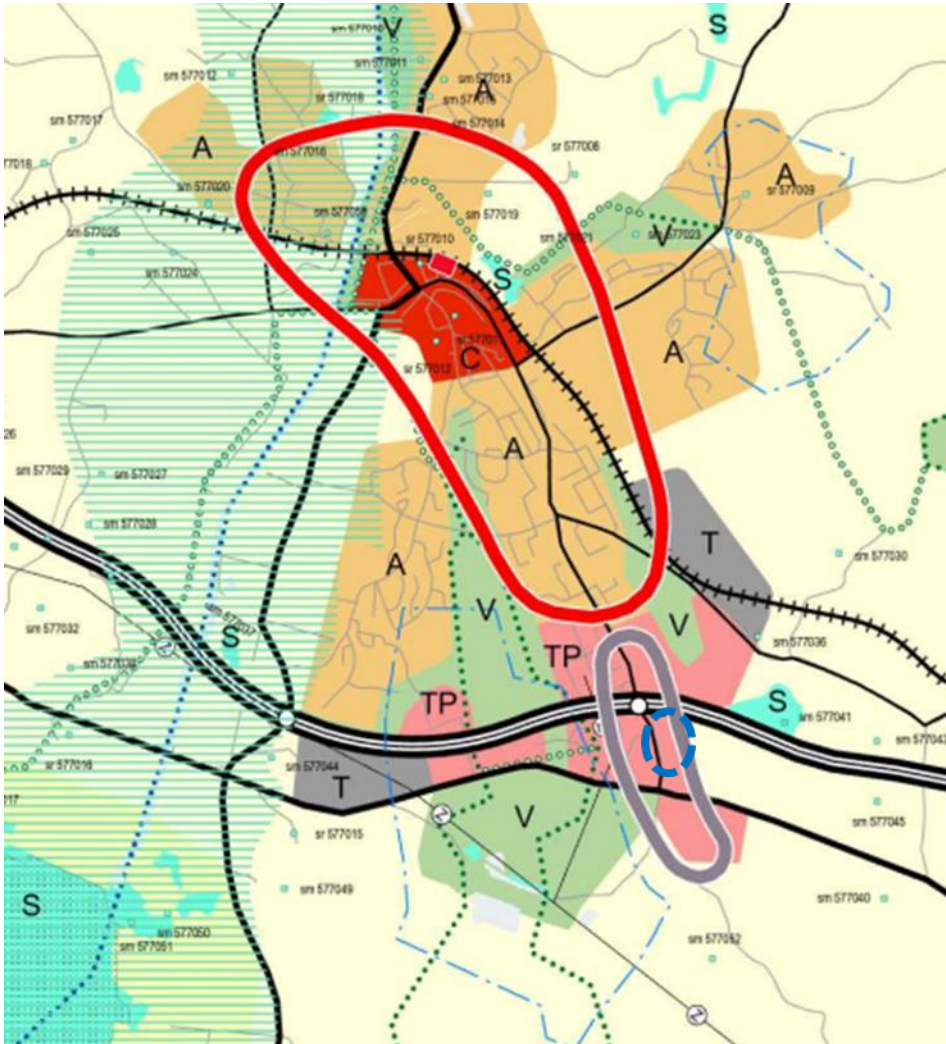
### **3.2 Suunnittelutilanne**

#### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset**

Maakuntakaava

Voimassa olevista maakuntakaavoista Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palvelujen ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Asemakaavan muutosalue sijaitsee myös teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueella, joka on osoitettu taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa. Iso-livarintie on taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa osoitettu merkinnällä yhdystie tai pääkatu.





Kartta: Maakuntakaavojen yhdistelmä, ote epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty kartalle sinisellä katkoviivalla.

TP

## TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

## SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä



## TEOLLISUUDEN JA LOGISTIIKAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti

kehitettävä tuotannon alue.

## SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi.

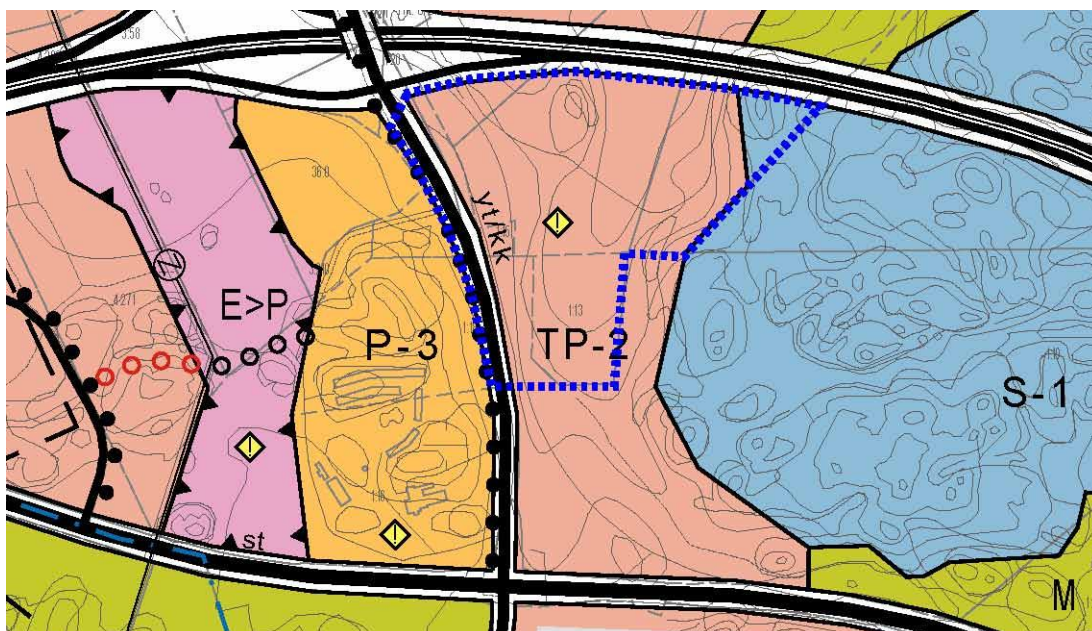
Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävästi liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus.

Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

— yt — YHDYSTIE TAI PÄÄKATU

## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Vistan osayleiskaavan muutos, joka on Turun hallinto-oikeuden päätöksellä 2.4.2014 vahvistunut.



Kartta: Ote Vistan osayleiskaavasta, 2014

Yleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

TP-2

#### TYÖPAIKKA-ALUE.

Paljon tilaa vaativien toimitilakesittyminen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue, jolla on erityisesti huomioitavaa ympäristövaatimukset. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa käsittäviä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan keskittymää. Paljon tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan, tässä mm. kodinkoneiden, moottoriajoneuvojen, huonekalujen, rauta- ja puutavaran kauppaa. Alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että rakennusten ja tonttien julkisivut erityisesti pääväylien suuntaan muodostavat yhtenäisen, siistin ja tasapainoisen kokonaisuuden.

S-1

#### SUOJELUALUEEKSI TARKOITETTU ALUE.

Merkinnällä on osoitettu Herrankartanon kulttuuriympäristö ja Katinhätä, Rekottilan linnavuori sekä Jungfrusundintien säilyneet osat.



#### MAHDOLLISESTI PILAANTUNEET MAA-ALUEET.

Kohde, jonka mahdollinen pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakentamishankkeeseen ryhtymistä.

yt/kk

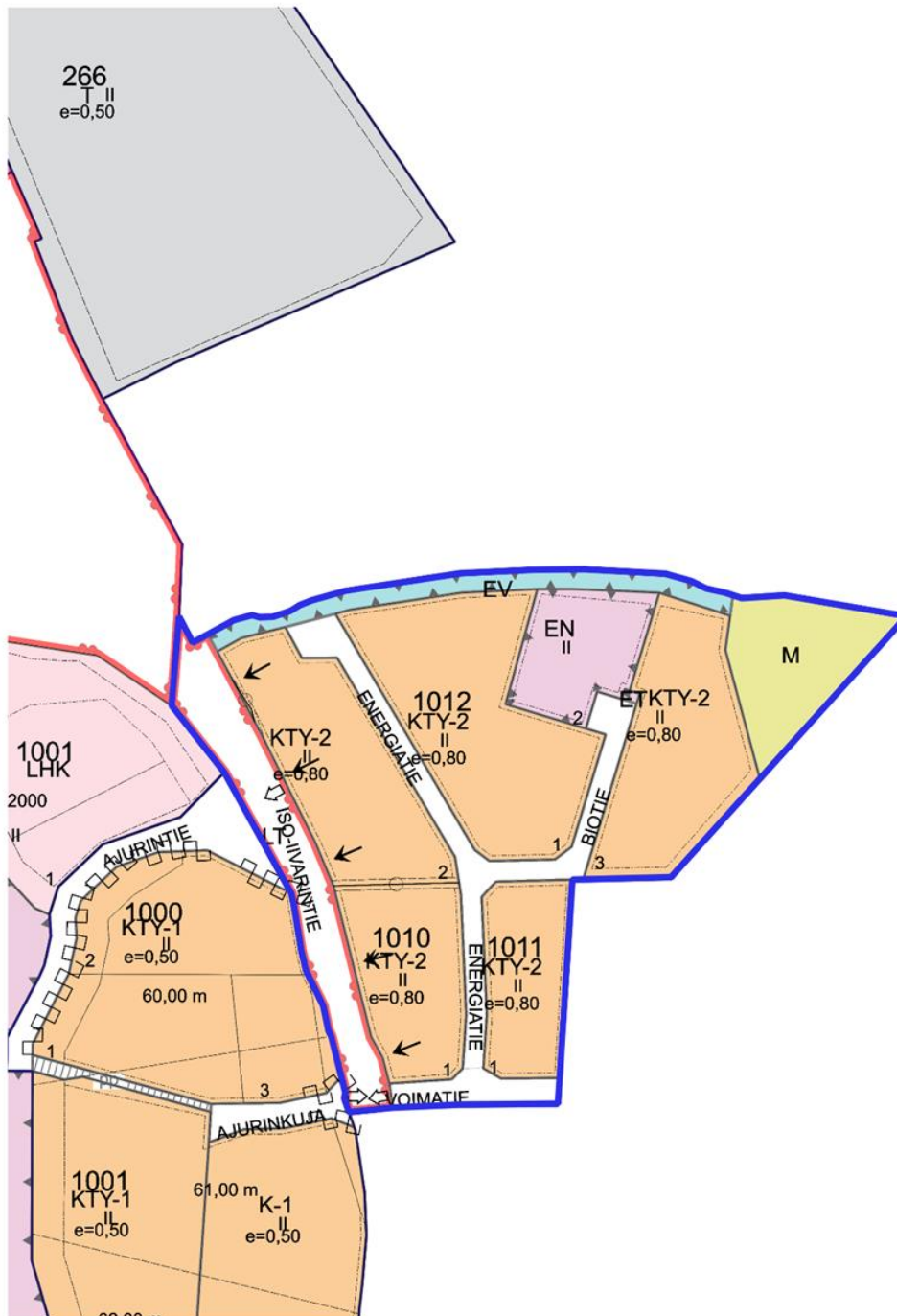
#### YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.



#### KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

## Voimassa oleva asemakaava

Iso-livarintien asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 1010-1012, katualuetta, liikennealuetta, suojaviheraluetta ja maa- ja metsätalousaluetta. Alueella on voimassa Iso-livarintien asemakaava, joka on tullut voimaan 9.2.2018.





Kartta: Asemakaavan muutoksen alueen raja- ja ote ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevan Iso-livarintien asemakaavan kaavamerkinnot ja -määräykset::



TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.  
ALUEELLE SAA RAKENTAA TOIMISTORAKENNUKSIA SEKÄ YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATTOMIA  
TEOLLISUUS- TAI VARASTORAKENNUKSIA TAI NIIDEN YHDISTELMIÄ.  
ALUEELLE EI SAA SIJOITTAA YLI 4 000 K-M<sup>2</sup> KOKOISTA KAUPAN YKSIKKÖÄ, EIKÄ  
PÄIVITTÄISTAVARAN KAUPPAA



YLEISEN TIEN ALUE.  
LIIKENNEALUEILLE EI OLE PÄÄSYÄ TONTEILTA EIKÄ KADUILTA, PAITSI ERITYISESTI  
OSOITETUISSA LIITTYMISKOHDESSA.



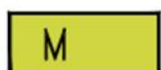
ENERGIAHUOLLON ALUE.  
ALUEELLE SAA RAKENTAA ENERGIAA TUOTTAVAN VOIMALAITOKSEN.  
TOIMINNAN HAJUHAITTOJA AIHEUTTAVAN RAAKA-AINEEN VASTAANOTTO, VARASTOINTI JA  
KÄSITTELY ON SALLITTU VAIN SISÄTILOISSA, JOISTA EI SAA TULLA HAJUA ULKOILMAAN.



YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.



SUOJAVIHERALUE.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN RAJA.  
KORTTELIN NUMERO.

1010

1

OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.

ENERGIATIE

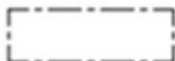
KADUNNIMI.

II

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN  
SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

$e = 0,50$

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.



RAKENNUSALA.



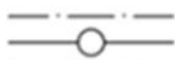
NUOLI OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.



KATU.



KOKOOJAKATU, JOLLE PÄÄSY ON SALLITTU AINOASTAAN MUUHUN KATUALUEESEEN RAJOITUVISSA KOHDISSA TAI KUN SE ON KAAVASSA ERIKSEEN OSOITETTU.



JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.



AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIIJINTI.

## AUTOPAikkojen vähimmäismäärät ovat:

KTY-2 -KORTTELIALUEELLA 1 AUTOPAikka LIIKETILOJEN KERROSALAN 40 K-M<sup>2</sup> KOHTI JA 1 AUTOPAikka TOIMISTOTILOJEN KERROSALAN 75 K-M<sup>2</sup> KOHTI.

## PIHAJÄRJESTELYT:

RAKENTAMATTA JÄÄVÄT RAKENNUSPAIKAN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJO- EIKÄ KÄVELYTEINÄ EIKÄ PYSÄKÖINTIIN ON ISTUTETTAVA SOVELTUVIN OSIN JA PIDETTÄVÄ HUOLITELLUSSA KUNNOSSA.

## MUITA RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIÄ:

LAITOSTA, JOKA MELUN, TUHKAN, NOEN, LÖYHKÄN TAI MUUN SELLAISEN HÄIRIÖN KAUTTA VOI TUOTTAÄ HAITTAA ASUNTOALUEELLE, EI SAA SIIJOITTAÄ ALUEELLE.

KORTTELIALUEELLE SAA SIIJOITTAÄ PUISTOMUUNTAMON, MUTTA SE EI SAA MUODOSTAA NÄKEMÄESTETTÄ.

ALUEELLA MIKÄÄN RAKENTAMIS- TAI TÄYTTÖTOIMENPIDE EI SAA AIHEUTTAÄ MAAPERÄN SORTUMISRISKIÄ. MAAPERÄN LAATU JA KANTAVUUS ON TUTKITTAVA OIKEAN PERUSTAMISTAVAN MÄÄRITTÄMISEKSI JA PIHA-ALUEEN VAKAVUUDEN VARMISTAMISEKSI SUUNNITTELUSSA JA TOTEUTUKSESSA TULEE OTTAA HUOMIOON VAATIVAT PERUSTAMISOLOSUhteet.

KYNNYSARVOJEN YLITTÄVÄT HAITTA-AINEPITOISUUDET YLITTÄVÄT MAA-MASSAT, JOTKA TOIMITETAAN ALUEEN ULKOPUOLELLE, ON ILMOITETTEVA VALVOVALLE YMPÄRISTÖVIRANOMAISEKELLE.

KORTTELISSA 1010 PÄÄRAKENNUSMASSAT TULEE SIIJOITTAÄ ISO-IIVARINTIEN SUUNTAISESTI JA KORTTELIN 1012 TONTIN 1 PÄÄRAKENNUSMASSA TULEE SIIJOITTAÄ TURKU-HELSINKI MOOTTORITIEEN SUUNTAISESTI.

## **Rakennusjärjestys**

Paimion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2020.

## **Pohjakartta**

Pohjakartan tulee täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset.

## **Maankäyttö sopimukset**

Hankkeesta laaditaan tarvittaessa maankäyttö sopimukset, jonka osapuolina ovat yksityiset maanomistajat ja Paimion kaupunki sekä Paimion Vesihuolto Oy.

### **3.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset**

Käsillä olevan Iso-livarintien asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole laadittu erillisselvityksiä. Alla mainitut selvitykset on tehty alueella voimassa olevan Iso-livarintien asemakaavan laadintaa varten.

#### **Ympäristö tekninen selvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu syksyllä 2016 selvitys, jossa tutkittiin alueen mahdollista pilaantuneisuutta. Näytteenottoja suoritettiin kairaamalla ja koekuoppatutkimuksin yhteensä 25 kappaletta.

Riskiarvioinnin perusteella kohteessa ei ole kunnostustarvetta, vaikka maaperästä löytyi kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kyseisten maa-ainesten toimittamisesta suunnittelualueen ulkopuolelle on ilmoitettava valvovalle ympäristöviranomaiselle. Tämä on huomioitu asemakaavamääräyksissä.

#### **Liikenneselvitys**

Voimassa olevaa Iso-livarintien asemakaavaa varten on laadittu vuonna 2017 selvitys, jossa tutkittiin suunnittelualueen ja suunnittelualueen länsipuolella olevan kaavamuutosalueen liikenteellisiä vaikutuksia.

Kyseisen selvityksen mukaan suojatieylityksen lisääminen Iso-livarintielle nelihaaraliittymän pohjoispuolelle on välttämätön jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisen liikkumisen kannalta. Lisäksi nopeusrajoituksen lasku 50 km/h (nykyisin 60 km/h) parantaisi Iso-livarintien turvallisuutta ja sujuvuutta liikennemäärien kasvaessa ja uuden maankäytön muodostuessa. Nopeusrajoituksen lasku helpottaa myös uuden nelihaaraliittymän toimivuutta ja sivukaduilta Iso-livarintielle liittymistä.

#### **Meluselvitys**

Vuonna 2017 laaditun liikenne- ja meluselvityksen mukaan melun ohjearvot ulkona eivät koske toimisto-, liike-, teollisuus- ja muita yritystoiminnan kiinteistöjä, mutta liike- ja toimistohuoneille on voimassa päiväajan keskiäänitaso 45 dB ohjearvo, mikä tulisi huomioida asemakaavassa. Korttelin 1012 pohjoisosassa päiväajan keskiäänitaso ulkona on enimmillään 72 dB. Siten sinne sijoitettavien



rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys tulisi olla pohjoisilla julkisivuilla vähintään 27 dB ja muilla 25 dB. Nämä ovat asuinrakennuksille tyypillisiä arvoja, joita ei tarvitse merkitä asuinalueen asemakaavaan, mutta liikerakennuksessa suuret ikkunapinnat saattavat heikentää ääneneristävyyttä ja asia kannattaa tuoda ilmi. Muualla suunnittelualueilla päiväajan keskiäänitaso on enintään 65 dB, jolloin ääneneristävyydeksi riittää 20 dB, mikä on liike- ja teollisuusrakennuksissa yleensä saavutettu ilman erityistoimia.

## **4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Iso-livarintien asemakaavan muutoksella muokataan kaupungin alueella olevaa yrityksille tarkoitettua tonttitarjontaa. Vistan osayleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueena. Voimassa olevassa Iso-livarintien asemakaavassa alueella on kuusi tonttia, Iso-livarintien asemakaavan muutoksella vastaavalle alueelle on osoitettu 16 tonttia.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

Suunnittelualueen ja lähialueen kiinteistöjen omistajat sekä haltijat  
Paikkakunnalla vaikuttavat yhdistykset  
Paimion kaupungin ao. hallintoelimet  
Varsinais-Suomen liitto  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos  
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo  
Caruna Oy  
Fingrid Oy  
DNA Pavelut Oy

16

#### **4.2.2 Vireille tulo**

Kaupunginhallitus päättää asemakaavan muutoksen vireille tulosta.

#### **4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kaavoituksen kulkua ja kaavaprosessin vaiheita on esitelty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on omana raporttinaan.

*Liite. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (31.3.2025)*

#### **Asemakaavaluonnos, lausunnot ja mielipiteet**

Kaavaluonnos on ollut AKL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä XX.XX.-XX.XX.2025 välisenä aikana. Esitetyt mielipiteet ja vastineet kohdassa 4.5.1.

#### **Asemakaavaehdotus, muistutukset ja lausunnot**

Kaavaehdotus on ollut AKL 27 §:n mukaisesti nähtävillä XX.XX.-XX.XX..2025 välisenä aikana. Esitetyt muistutukset ja vastineet kohdassa 4.5.2.

### **4.2.4 Viranomaisyhteistyö**

#### **Viranomaisneuvottelu**

Asemakaavan muutoksesta järjestetään tarvittaessa alueidenkäyttölain mukainen viranomaisneuvottelu.

### **4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa energiahuollon alueeksi (EN) osoitetun korttelin 1012 osan käyttötarkoitus toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Tavoitteena on myös muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttijakoa.

Kaavamuutosalueen maanomistajien tavoitteena on tarjota uusia elinkeinotontteja hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

### **4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Iso-livarintien asemakaavan muutoksen taustaksi ei ollut tarpeen laatia vaihtoehtoja. Kaavamuutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan ohjeellista tonttijakoa sekä korttelin 1012 osan käyttötarkoitus EN-alueesta (energiahuollon alue) KTY-2-alueeksi (toimitilarakennusten

korttelialue). Korttelialueiden ulkorajat pääpiirteissään ja asemakaavan katuverkosto säilyvät voimassa olevan asemakaavan kaavaratkaisun mukaisina.

#### 4.4.1 Esitetyt mielipiteet ja vastineet

#### 4.4.2 Esitetyt muistutukset ja vastineet

#### 4.4.3 Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-2) joille saa sijoittaa toimisto-, tuotanto-, varasto- sekä myymälätiloja, jotka eivät ole vähittäiskaupan suuryksiköitä. Korttelialueille saa sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköitä. Moottoritien suuntaisesti alueella on suojaviheralue (EV) ja suunnittelualueen koilliskulmassa maa- ja metsätalousalue (M). Iso-livarintie on osoitettu yleisen tien alueena (LT).

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,5 hehtaaria ja alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna.

18

**KTY-2-alue:** Kaavalla muodostuu korttelialuetta noin 90 300 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta noin 72 240 k-m<sup>2</sup>.

**LT –alue:** Kaavalla muodostuu aluetta 14 500 m<sup>2</sup>.

**Katu –alue:** Kaavalla muodostuu aluetta 13 700 m<sup>2</sup>.

**ET –alue:** Kaavalla muodostuu aluetta 100 m<sup>2</sup>

**EV –alue:** Kaavalla muodostuu aluetta 6 100 m<sup>2</sup>.

**M –alue:** Kaavalla muodostuu aluetta 10 000 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos antaa edellytykset Vistan osayleiskaavassa ja kaupungin maankäyttöstrategiassa määriteltujen tavoitteiden toteuttamiselle.

Asemakaavamääräysten mukaan valtaosassa korttelia 1010 päärakennusmassat tulee sijoittaa rakennusalaan kiinni. Korttelin 1010 tontilla 5 päärakennusmassa tulee sijoittaa Iso-livarintien suuntaisena. Korttelin 1012 tontti 1:ssä päärakennusmassa sijoitetaan rakennusalaan kiinni korttelialueen pohjoisosassa moottoritien suuntaisesti.

### **5.1.3 Aluevaraukset**

#### **KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue**

Suunnittelualueelle on osoitettu kolme (3) toimitilarakennusten korttelialuetta. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Alueelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m<sup>2</sup> kokoista kaupan yksikköä, eikä päivittäistavaran kauppaa.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ( $e=0,80$ ) ja kerrosten enimmäismäärä on kaksi (II).

#### **Liikenne- ja katualueet**

Iso-livarintie on osoitettu yleisen tien alueena (LT), josta lähtee kokoojakatuna (kk) osoitettu Voimatie. Tonttikatuina on osoitettu Energiate ja Biotie. Alueen toimintojen tarvitsema pysäköinti sijoittuu korttelialueille ja autopaikkanormit on määriteltä kaavamääräyksillä.

#### **ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**

Suunnittelualueelle on osoitettu yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, Biotien päähän.

#### **EV Suojaviheralue**

Suunnittelualueelle on osoitettu yksi suojaviheralue.

#### **M Maa- ja metsätalousalue**

Suunnittelualueelle on osoitettu yksi maa- ja metsätalousalue.

## **5.2 Kaavan vaikutukset**

### **5.2.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Iso-livarintien asemakaavan muutoksella on tarkoitus luoda edellytyksiä YksYkkösen yritysalueen rakentumiselle muuttamalla korttelialueiden tonttien kokoa suhteessa alueella voimassa olevaan Iso-livarintien asemakaavaan.

Alueen rakentumisella on vaikutusta alueen lähialueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön. Palveluiden kehittymisellä on vaikutusta lähialueen asukkaisiin. Korttelialueiden rakentaminen muuttaa alueen ympäristöä kaupunkimaisemmaksi. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennuskanta voi muodostua pienimittakaavaisemmaksi kuin voimassa olevan asemakaavan

mukaan olisi mahdollista, koska asemakaavan muutoksella korttelialueille osoitetaan useampia pienempiä tontteja kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualueelle on osoitettu useita toimitilarakennusten korttelialueita. Päivittäistavaran suuryksikköjen sijoittaminen alueelle ei ole mahdollista. Kaava-alue on lähellä kaupunkikeskustaa, jossa keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa.

Asemakaavan muutoksen myötä energiaa tuottavan voimalaitoksen sijoittaminen alueelle ei ole mahdollista.

### **5.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Voimassa olevan Iso-livarintien asemakaavan alueelle on jo rakennettu vuonna 2018 voimaan tulleen asemakaavan mukainen katuverkosto sorapintaisena sekä vesi-, jätevesi- ja hulevesilinjat. Korttelialueet eivät toistaiseksi ole lähteneet toteutumaan. Iso-livarintien asemakaavan muutoksella muutetaan asemakaavalla osoitettua tonttijakoa ja luodaan siten edellytyksiä kaavalla osoitetun maankäytön toteutumiselle ja alueen resurssitehokkaalle kehitykselle.

Iso-livarintien asemakaavan muutoksen myötä uusiutuvaa energiaa tuottavan voimalaitoksen sijoittaminen alueelle ei ole mahdollista, kun EN-korttelin osa muutetaan käyttötarkoitukseltaan KTY-2-alueeksi.

### **5.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Asemakaavan muutoksen toteutuessa ympäristö rakentuessaan muuttuu sekapuu- ja polkuverkostoalueesta rakennetuksi liikealueeksi. Rakentamiseen osoitetulla alueella piha-alueiden luonnonympäristöön vaikuttavat oleellisesti ihmisen toimet.

Iso-livarintien asemakaavan muutoksella ei ole suuria vaikutuksia alueen luonnonympäristöön suhteessa alueella voimassa olevaan asemakaavaan. Kortteli- ja muut alueet rajautuvat asemakaavan muutoksessa samalla tavoin kuin alueella voimassa olevassa Iso-livarintien asemakaavassa.

Kaavassa ei ole osoitettu varsinaisia viheralueita. Suunnittelualueen koillisosassa mäki-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena (M) ja moottoritien varteen on jätetty suojaviheralue (EV) mahdollisia johtovaroja sekä muita suojauksia varten.

### **5.2.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen**

Iso-livarintien asemakaavan muutoksella on tarkoitus luoda edellytyksiä YksYkkösen yritysalueen rakentumiselle muuttamalla korttelialueiden tonttien kokoa suhteessa alueella voimassa olevaan Iso-livarintien asemakaavaan.

Alueelle on jo rakennettu vuonna 2018 voimaan tulleen Iso-livarintien asemakaavan mukainen katuverkosto sorapintaisena sekä vesihuoltoverkosto.

Asemakaavan muutoksen myötä energiaa tuottavan voimalaitoksen sijoittaminen alueelle ei ole mahdollista ja voimalaitoksen alueelle tuottama liikennemäärä poistuu. Koska KTY-2 alueen

rakennusoikeus lisääntyy noin 10% suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, lisääntyy KTY-2-alueiden laskennallinen liikennetuotos alueella arviolta 200 ajoneuvolla vuorokaudessa suhteessa voimassa olevan asemakaavaan. Kun huomioidaan EN-alueen liikennetuotoksen poistuminen, asemakaavan muutos lisää alueen liikennemäärää arviolta 140 ajoneuvolla vuorokaudessa suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

### **5.2.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakennetun ympäristön mittakaava ja rakeisuus on pienipiirteisempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa, koska kaavamuutoksella osoitettavat tontit ovat pienempiä. Rakennusoikeuden määrä kaava-alueella kuitenkin kasvaa asemakaavan muutoksella noin 2600 k-m<sup>2</sup> verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, sillä asemakaavan muutoksessa koko kortteliin 1012 on osoitettu tehokkuusluku 0,8.

Asemakaavan muutos tulee vaikuttamaan lähialueen rakennettuun ympäristöön, suurin muutos toteutumisen osalta tulee näkymään Iso-livarintiellä sekä moottoritietä kuljettaessa. Rakentuessaan rakennuksien päämassat kaavaratkaisussa sijoittuvat Iso-livarintien läheisyydessä valtaosalla tonteista tontin rakennusalaan kiinni. Korttelin 1010 tontilla 5 päärakennusmassa tulee sijoittaa Iso-livarintien suuntaisesti ja korttelin 1012 tontilla 1 päärakennusmassa tulee sijoittaa Turku-Helsinki-moottoritien suuntaisesti ja tontille merkittyyn rakennusalaan kiinni. Suunnittelualueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa eikä seudullisesti merkittävää vähittäistavarakaupan keskittymää. Todennäköistä on, että alueelle tulee sijoittumaan yrityksiä, jotka tarvitsevat tilaa säilytykseen ja hyvät liikenneyhteydet.

### **5.2.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Iso-livarintien asemakaavan muutos mahdollistaa kaava-alueelle 16 tonttia toimitilarakennusten korttelialueille, kun voimassa olevassa asemakaavassa vastaavalle alueelle on osoitettu kuusi tonttia.

Asemakaavan muutos ei salli alueelle päivittäistavarakaupan sijoittumista, joten ei ole odotettavissa myöskään haitallisia vaikutuksia tai muutoksia nykyiseen palveluverkkoon. Todennäköisempää on, että alueelle tulee sijoittumaan yritys, joka tarvitsee monipuoliset ja hyvät liikenneyhteydet.



### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella suurin häiriötekijä tulee olemaan liikenne. Toimitilarakennusten korttelialueella olevilla tonteilla tapahtuvaa melua, tärinää ja muita ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollista- ja muuta toimintaa ohjataan voimassa olevan ympäristölainsäädännön mukaisesti ympäristöluvalla.

### Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne on esitetty kaavaluonnoksen yhteydessä. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Vistan osayleiskaavan maankäyttöratkaisun mukainen rakentamiseen osoitetuilla alueilla.

### 5.4 Nimistö

Iso-livarintien asemakaavan muutoksella on kaduille osoitettu sama nimistö kuin voimassa olevassa asemakaavassa; Voimatie, Energiatie ja Biotie.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

### 6.1 Toteuttamisen ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos valmistuu hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2026 aikana. Alueen jatkotoimenpiteet voidaan toteuttaa heti kaavan hyväksymispäätöksen lainvoimaistumisen jälkeen.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

Alueelle on jo rakennettu vuonna 2018 voimaan tulleen Iso-livarintien asemakaavan mukainen katuverkosto sorapintaisena sekä vesihuoltoverkosto. Katujen toteuttamissuunnitelmista vastaa Tekninen ja ympäristöpalvelut toimiala, vesihuoltoverkoston toteuttamissuunnitelmista vastaa Paimion Vesihuolto Oy. Rakennusluvat myöntää rakennusvalvonta, joka valvoo myös lupaehtojen noudattamisesta.

